

Notulen VvE

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden datum, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 56; aantal stemmen vertegenwoordigd: 42 (75%)

---

Aanwezig:

De heer Jansen\* , mevrouw Pietersen\*

Afwezig:

---

## 1. Opening en mededelingen bestuur

De voorzitter, de heer Jansen\*, opent de vergadering om 20.08 uur en heet alle aanwezigen en de notulist Nienke Laane van harte welkom.

### Mededelingen

- Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 42 van de 56 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- De aanwezige leden stellen zich voor. De namen staan genoteerd boven deze notulen.
- De taak van de heer Jansen\*, accountmanager is overgenomen door de heer Jansen\* van VvE-beheer Naam. De heer Jansen\* kan helaas niet aanwezig zijn.
- De voorzitter heeft een aantal vergaderstukken aangepast, waaronder de liquiditeitsprognose. Deze heeft met de onderhoudsbegroting te maken en zit bij de huidige vergaderstukken en die van december 2022.
- De VvE heeft een nieuw huishoudelijk reglement (HHR). Dit is op 29 maart 2023 in het kadaster ingeschreven en is opgesteld om verhuur per kamer tegen te gaan. De splitsingsakte is ook gewijzigd. Voor investeerders is het onaantrekkelijk geworden om woningen in dit pand aan te kopen en te verhuren. In het HHR is één uitzondering beschreven. Een schikking met de heer Jansen\* is vastgelegd bij de kantonrechter en in het HHR.
- Het blijkt dat het schuim in de rails van de ramen van alle appartementen aan de straatzijde verdroogd is. Hierdoor kunnen de ramen eruit vallen. Binnenkort voert (bedrijf) de reparaties uit. Het bedrijf maakt zelf een afspraak met de betreffende eigenaars. De totale kosten van deze reparatie zijn € en komen voor rekening van de VvE. Dit bedrag is niet meegenomen in dit MJOB. Het schuim zal ongeveer eens in de zes jaar vervangen moeten worden. Wanneer dat precies zal zijn, zal blijken uit een voorafgaande inspectie.

Besluit: De reparatie van de raamrails à € komt ten laste van de hele VvE.

### Ingekomen stukken

Het bestuur heeft een vraag ontvangen van de heer Jansen\* over externe zonneschermen. Deze vraag wordt bij de rondvraag behandeld, omdat dit een discussiepunt is waarover in deze vergadering geen besluit genomen mag worden.

## 2. Vaststellen notulen vergadering van 15 december 2022

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 15 december 2022 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen.

### Tekstueel:

Blz. 1: wijzigen: de heer Jansen\* stond op afwezig, maar was aanwezig. Blz. 2: Punt 4: het eerste woord schilderwerk wordt gewijzigd in onderhoud.

Besluit: De vergadering stelt de notulen inclusief bovenstaande wijzigingen en in achtneming van onderstaande opmerking vast.

### Naar aanleiding van:

Vaststellen begroting en bewonersbijdrage:

Mevrouw Pietersen\* is in de veronderstelling dat in de vorige vergadering besloten is de bewonersbijdrage hetzelfde te houden en dat de reserve naar beneden zou gaan.

De bijdrage is toch omhoog gegaan met € 8,00, maar dit is niet terug te lezen uit de notulen. De bijdrage aan de reserve is wel verlaagd met € . De verhoging van de bewonersbijdrage is niet voor het sparen in de reserve, maar heeft te maken met de jaarlijkse uitgaven en onder meer met de fors gestegen

energierekening. Door de verlaging van de reserve heeft de VvE winst gemaakt van € . Over de verdeling onder de leden wordt in agendapunt 3 een besluit genomen.

Lampen in de donkere gedeeltes van de algemene ruimtes zijn altijd aan. Andere lampen gaan aan op bewegingssensoren.

### 3. Vaststellen jaarrekening 2022

De kascommissie verklaart dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie en het resultaat. De kascommissie heeft gezien dat de reservesleutels op de VvE zijn geboekt. De voorzitter licht dit toe. Nieuwe cilinders van de voordeursloten zouden vervangen worden, daarom heeft het bestuur cilinders laten bijmaken en daarbij nieuwe sleutels aangeschaft voor als de oude sleutels niet meer zouden passen.

De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren.

Actiepunt 1: de voorzitter plaatst in de komende weken na deze vergadering een nieuwe cilinder in de deur aan de zijde van het plein. De tuindeurcilinder wordt ook vervangen. Hij hangt een briefje op met de vraag of de eigenaars hun sleutel daarop willen testen. Als geen van de sleutels past kunnen eigenaars bij de heer Jansen\* een nieuwe sleutel halen (kopieën zijn voor kosten eigenaar).

Alle buitendeursleutels, sleutels van de brandtrappen, de schoonmaakkast en de tuindeur zijn hetzelfde.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur decharge voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022. Hiermee is de jaarrekening vastgesteld.

Het boekjaar sluit af met een positief exploitatieresultaat van € . De beheerder adviseert het resultaat altijd te verrekenen met de eigenaren. Het bestuur is het hiermee eens en de voorzitter stelt voor dit resultaat te verrekenen met de eigenaars.

Naar aanleiding van een vraag over de verhoging in de begroting van 2024 antwoordt de voorzitter dat die verhoging de indexering betreft. Dit doordat er uitgegaan wordt van een hogere inflatie. Mochten bijvoorbeeld de bouwkosten weer zakken, kan de indexering afgeschaft worden. Bij agendapunt 4 wordt de begroting van 2024 besproken.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het positief resultaat van € te verrekenen met de eigenaars.

### 4. Meerjaren Onderhoud Begroting (MJOB)

De voorzitter geeft een uitleg van de MJOB en de daaraan vasthangende liquiditeitsbegroting die in 2022 is vastgesteld. De jaarlijkse reservering voor het MJOB is in 2022 en 2023 verlaagd tot € , waarna de VvE nog steeds een gezonde financiële positie heeft. Vanaf 2024 is een jaarlijkse verhoging van 3% in de MJOB opgenomen.

De voorzitter stelt de vergadering voor een wijziging in het MJOB aan te brengen door het tuinonderhoud terug te brengen van 2024 naar 2023. De tuin is verouderd en levert onveilige situaties op onder meer voor de kinderen. Onder agendapunt 5 volgt het besluit. In agendapunt 9 wordt verder over het groot tuinonderhoud gesproken.

Besluit: de vergadering gaat akkoord met het naar voren halen van het groot tuinonderhoud van 2024 naar 2023.

### 5. Planmatig Onderhoud (PO)

De voorzitter geeft uitleg over het PO. Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt eens in de drie, vier of vijf jaar opgesteld, zodat over een langere periode duidelijk is waar groot onderhoud aan moet worden gepleegd. Het bedrijf heeft hier een rapport over gemaakt en deze stukken zijn gehecht aan de stukken van de alv december 2022. Onder dit agendapunt kunnen beslissingen genomen worden over het planmatig onderhoud.

In de vergadering van 2021 is het bestuur gemandateerd voor € om het schilderwerk te laten uitvoeren aan de achtergevel. Uit inspectie bleek destijds dat het schilderwerk doorgeschoven kon worden naar 2023. Hiervoor zijn offertes aangevraagd, maar door forse prijsstijgingen zijn de werkelijke kosten hoger dan het toenmalig gemandateerde budget. ... heeft drie offertes binnen voor het schilderwerk. Deze variëren van € tot € . Hierin zijn ook de kosten voor vervanging van de postbussen, intercominstallaties en

naambordjes opgenomen à € . Dit is een verdubbeling van het bedrag dat hiervoor in het MJOB staat. Maar als vervanging niet nodig is, scheelt dat in de kosten. Het bestuur moet de offertes nog beoordelen in overleg met de uitvoerder van bedrijf. Afgezien van onvoorziene kosten zou er binnen het gemandateerde bedrag van € gebleven kunnen worden. Het bedrijf verzorgt de begeleiding van het schilderwerk en de kosten hiervoor zijn meegerekend in de offertes.

Op het planmatig onderhoud staan voor dit jaar de postkasten, de intercominstallaties, het tuinonderhoud en de schutting gepland voor periodiek onderhoud.

Besluit: Het schilderwerk wordt dit jaar (2023) uitgevoerd voor het gemandateerde bedrag uit 2021. De postkasten en intercominstallaties worden niet vervangen maar opgeknapt en waar nodig gerenoveerd. Naamplaatjes worden eenduidig gemaakt en geüpdatet.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de projectbegeleiding (VT) door bedrijf

Besluit: De vergadering mandateert het bestuur voor een projectbudget van € voor groenvoorziening en schutting.

Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven om onvoorziene meerkosten met een maximum van 10% per bovengenoemd projectbudget in opdracht te geven. Dit bedrag is nog niet begroot en gaat ten laste van het reservefonds. E.e.a. in afwijking van de bepalingen in de splitsingsakte. Een algemene toelichting over het planmatig onderhoud vindt u op [www. ...](http://www. ...)

Besluit: De vergadering mandateert het bestuur om onvoorziene meerkosten met een maximum van 10% over het projectbudget van € in opdracht te geven.

N.B. Een actueel MJOP bevat realistische **norm**bedragen. De bedragen kunnen van jaar tot jaar afwijken, pas na het opvragen van de offertes is definitief bekend of het projectbudget voldoende is

## 6. Vaststellen begroting 2024

De voorzitter stelt de vergadering voor de begroting 2024 goed te keuren.

De werkelijke kosten voor juridische bijstand waren afgelopen jaar € en daarmee fors lager dan het bedrag van € dat nu in de begroting is opgenomen. Het bestuur meent dat dit bedrag te hoog is en omlaag kan. De VvE heeft het beste bureau voor juridische bijstand inclusief een uitstekende bestuursverzekering. De post Elektra was in 2022 begroot op € en de werkelijke kosten waren € . Elektra staat nu begroot op € . Voorgesteld wordt de begroting bij te stellen.

Besluit: De vergadering keurt de begroting unaniem goed op voorwaarde dat de post Juridische bijstand verlaagd wordt met € en de post Energiekosten met € . Het totaalbedrag van de begroting is dan € - € = € . Dit houdt in dat de VvE-bijdrage in 2024 met € wordt verlaagd.

## 7. Incassoprocedure en incassobeleid

De incassoprocedure en het incassobeleid en uitvoering daarvan wordt besproken. Gevraagd wordt deze vast te stellen, deze kan afwijken van de bepalingen in de splitsingsakte zie [www.website](http://www.website). Nadat de vergadering de begroting heeft vastgesteld (zie agendapunt 6), weet mevrouw Pietersen welke eigenaarsbijdragen zij moeten incasseren.

Besluit: De vergadering stelt de incassoprocedure en incassobeleid vast.

## 8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

Het VvE-bestuur is de formele vertegenwoordiger van de VvE en handelt op basis van het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en de genomen besluiten in de vergadering. Een correcte inschrijving in de KvK wordt steeds belangrijker.

### Verkiezing bestuur

De heren Jansen\* en Jansen\* vormen zes jaar het huidige bestuur. Hun overige bestuursfuncties gaan vele jaren verder terug. Zij geven aan te willen stoppen met hun bestuursfuncties aan het einde van het jaar. Zij zullen de nieuwe bestuursleden inwerken en begeleiden. De voorzitter benadrukt het belang van een VvE-bestuur uit de bewoners, omdat zij feeling hebben met het gebouw en de bewoners. De voorzitter geeft uitleg wat de functie inhoudt. Het is niet duidelijk te zeggen hoeveel tijd per week/maand de bestuursfunctie opeist. Vast liggen de twee alv's per jaar en wellicht een aantal bestuursvergaderingen.

Die hebben voorbereidingstijd nodig. Verder ligt de tijdsbesteding aan welke issues zich aandienen. De heer Jansen\* heeft zich aangemeld als bestuurslid. De voorzitter roept de andere eigenaars op zich aan te melden voor een bestuursfunctie. Zijn er geen voldoende bestuursleden, dan gaat het bestuur over naar de andere beheerder of eventueel een andere beheerder met alle kosten van dien ten laste van de VvE. Naast het bestuur zijn er ook commissies mogelijk die het bestuur ondersteunen, zoals onder meer een technische commissie en een tuincommissie.

Besluit: de vergadering is akkoord met het nieuwe bestuurslid de heer Jansen\* .

Het heeft de voorkeur dat het VvE-bestuur uit een oneven aantal bestaat, dit als het bestuur ergens over moet stemmen. De heren Jansen en Jansen\* denken erover na en komen er bij het huidige bestuur op terug.

Actiepunt 2: Het bestuur plaatst binnenkort een oproep voor nieuwe bestuursleden op het mededelingenbord.

Kascommissie Mevrouw Pietersen\* geeft aan dat de huidige kascommissie aan wil blijven.

Besluit: De vergadering is akkoord met de voortzetting van de huidige kascommissie bestaande uit: mevrouw Pietersen\* , mevrouw Pietersen\* en de heer Jansen\* voor het komende jaar.

Voorgesteld wordt de bestuurswijziging (in-/uitschrijving van bestuursleden) door mevrouw Pietersen te laten begeleiden voor € 75,- excl. btw. Indien er wordt tegengestemd, zal het bestuur de wijzigingen bij de KvK zelf doorvoeren.

Besluit: Mevrouw Pietersen\* schrijft voor de VvE de bestuursleden zelf in of uit bij de KvK.

## 9. Rondvraag en sluiting

De heer Jansen\* :

Voor de appartementen aan de westkant is zonwering aan de buitenkant van het gebouw gewenst. Alles wat aan de buitenkant aan het gebouw gewijzigd wordt, moet wellicht overlegd worden met de architect. Er moet een voorstel bij het bestuur ingediend worden met soort en kosten van de zonwering. Plaatsing van zonwering heeft ook invloed op het onderhoud. Als er onderhoud of schilderwerk moet plaatsvinden moet het systeem verwijderd worden. De VvE moet akkoord gaan met de voorstellen en de kosten voor wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw.

Op een vraag over bovenstaande antwoordt het bestuur dat voor aanpassingen van de buitengevel/ramen aan alle zijden van het gebouw dezelfde regels gelden als voor de voorzijde. Er kan niets gewijzigd worden zonder toestemming van de VvE.

Actiepunt 4: De heer Jansen\* onderzoekt voor de volgende vergadering wat de mogelijkheden zijn voor externe zonwering en dient een voorstel in met soort en kosten.

De heer Jansen\* :

In het inspectierapport staat dat het binnenschilderwerk uitstekend is, maar dat is niet zo. Voorgesteld wordt een klusjesdag te organiseren om onder meer de wanden schoon te maken.

Actiepunt 5: Het bestuur plant voor het eind van de zomer een datum voor een klusjesdag.

Mevrouw Pietersen\* :

De lamp bij de voordeur is stuk en het is daar erg donker. Kan er een hanglamp geplaatst worden? En er mist een dakje bij de voordeur. Het bestuur onderneemt geen actie op het dakje.

Actiepunt 6: Het bestuur vervangt op korte termijn de betreffende lamp voor een hanglamp en zal deze voorzien van een ledlamp.

Een AED in het gebouw is al eerder besproken en onderzocht. Hier hangen te veel voorwaarden aan vast. Eigenaars kunnen onderzoeken waar in de buurt een AED hangt.

Als iemand een pakketje bij de voordeur ziet, moet hij/zij dat in de schoonmaakkast plaatsen, maar dat wordt niet altijd gedaan. Het bestuur roept de eigenaars op om als zij pakjes in de gang zien liggen, die in de schoonmaakkast te plaatsen. Eigenaars hebben een keus om hun pakjes op andere adressen buiten het pand te laten bezorgen.

Het bestuur waarschuwt tegelijkertijd dat er niet opengedaan moet worden als niet bekend is wie er voor de deur staat. Naar aanleiding hiervan wordt gevraagd of een camera bij de drie voordeuren een optie is. Dit om in de gaten te houden of er geen ongenode gasten binnenkomen. De vergadering heeft hiertegen geen bezwaren.

Actiepunt 7: De heer Jansen\* onderzoekt voor de volgende vergadering wat er mogelijk is op het gebied van plaatsen van camera's met het oog op apparatuur, de kosten hiervan en privacyregels.

Gevraagd wordt hoe het kan dat de inspectie niet gezien heeft dat de randen rondom de ramen slecht zijn. Dat zie je alleen als je het systeem gebruikt om het raam eruit te halen. De inspecteur heeft dat niet getest.

Gevraagd wordt waar de steigers voor het schilderwerk komen te staan. Die komen op de terrassen van de bewoners. Het is nog niet bekend wanneer de steigers geplaatst worden en hoe lang ze blijven staan.

Actiepunt 8: Het bestuur laat voordat de werkzaamheden aan de tuin starten de eigenaars weten wanneer dat is.

In de stoep zijn glasvezelkabels aangelegd, maar het is nog niet bekend wanneer in de woningen glasvezel wordt aangelegd.

Er hangt opnieuw een gevelplaat los. Dit is een niet goed uitgevoerde reparatie.

Actiepunt 9: het bestuur geeft voor de volgende vergadering of zo spoedig mogelijk aan de accountmanager door dat er een gevelplaat loshangt.

De eigenaar van appartement 100 vraagt of de glazenwasser die de sleutels van dit appartement in zijn bezit heeft deze terug te geven.

Actiepunt 10: De heer Jansen\* geeft de sleutels van appartement 200 die hangen in de kamer van de hydrofoor terug aan de eigenaar.

Vanuit de vergadering wordt een schildercommissie ingesteld om binnenschilderwerk, door eigenaren zelf te verrichten, te coördineren, met bbq als afsluiting.

Besluit: de vergadering gaat akkoord met het voorstel voor een schildercommissie. Hierin nemen de heren Jansen\* en Jansen\* plaats.

Naar aanleiding hiervan deelt de heer Jansen\* mee dat bij sommige ramen voorzetramen staan die niet open kunnen. Na overleg met de projectleider op 23 mei: De aannemer reinigt de voorzet- en vaste ramen direct bij het uitnemen van de voorzetramen.

De voorzitter sluit om 22.30uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

\* fictieve namen

# Besluitenlijst

## 1. Opening en mededelingen bestuur

1.1

## 2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

2.1

## 3. Vaststellen jaarrekening

3.1. 3.2.

## 4. Meerjaren Onderhoud Begroting (MJOB)

4.1.

## 5. Planmatig onderhoud

5.1

## 6. Vaststelling begroting 2024

6.1

## 7. Vaststellen incassoprocedure en incassobeleid

7.1

## 8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

8.1

## 9. Groot onderhoud tuin

9.1

## 11. Rondvraag en sluiting

11.1

# Actielijst

Actiepunt 1:

Actiepunt 2:

Actiepunt 3:

Actiepunt 4:

Actiepunt 5:

Actiepunt 6:

Actiepunt 7:

Actiepunt 8:

Actiepunt 9:

Actiepunt 10:

Actiepunt 11: